



AAB AFDELING 39 – INFORMATIONSMØDE

14. september 2021

1. Velkomst og præsentation
2. Hvad er der sket siden sidst? – bestyrelsen fortæller kort om de forskellige tiltag
3. Kort opsamling på forrige informationsmøde i januar 2020
4. Formålet med mødet i aften – informationsmøde 2.0
5. Afdelingens historie og de byggetekniske udfordringer i nutiden (rapport fra Bjælkevangen 91)
6. AAB's dispositionsfonds bevilling til forundersøgelser – hvad betyder det og hvorfor er det en god idé
7. Økonomisk støtte til en eventuel renovering af afd. 39 – Landsbyggefonden og en helhedsplan
8. Tidsplanen og det videre procesforløb ved tilblivelse af en helhedsplan
9. Tak for i aften

PRÆSENTATION

- Lars Vind – fagchef i AAB´s byggeafdeling fra januar 2021, arkitekt med håndværkerbaggrund
- Arbejdet med almene boliger i 20 år – både som praktiserende arkitekt i private arkitektfirmaer og som projektleder i almene boligselskaber
- Har udviklet og gennemført mange store helhedsplaner i almene boligområder – både i tæt-lavt byggeri, rækkehuse og i etageboliger
- Særligt fokus ved arbejdet i almene boliger = beboernes tillidsmand og bestyrelsens bygherrerådgiver
- Nanna Kászner – nyansat projektleder i AAB´s byggeafdeling. Erfaren arkitekt med håndværkerbaggrund og er særligt glad for vores fælles bygningsmæssige kulturarv.

KORT OPSAMLING PÅ INFO-MØDET I JANUAR 2020

- Usikkerhed om nedrivning – fornyelse – forbedring af boligerne
- Snak om hvad en helhedsplan er
- Et flertal sagde nej tak til forundersøgelser
- Eftertanker fra mødedeltagerne i januar 2020?



FORMÅLET MED MØDET I AFTEN – INFORMATIONSMØDE 2.0

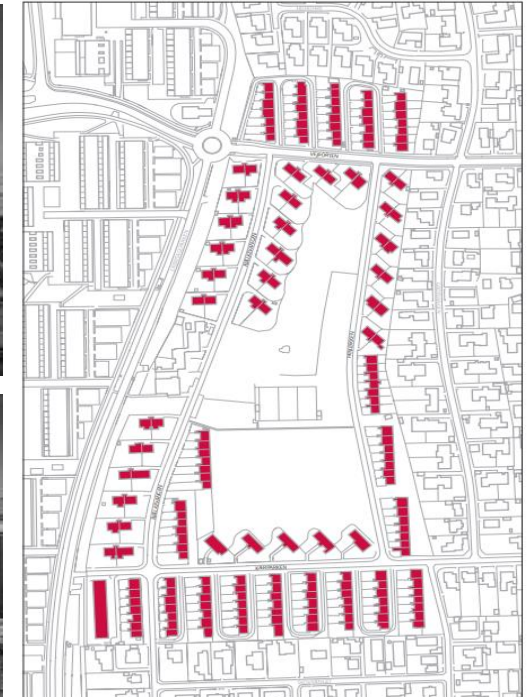
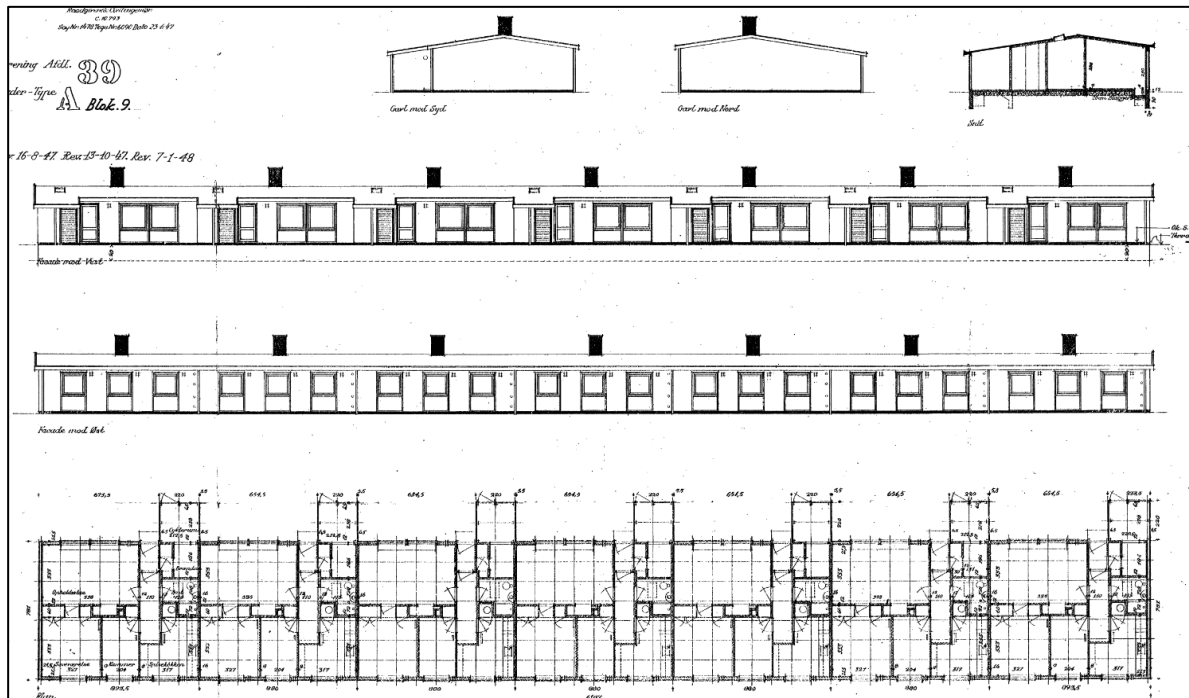
Hvorfor nu et nyt informationsmøde?:

1. Administrationen i AAB arbejder ikke med tanker om nedrivning.
2. Behov for afklaring af om afdelingen kan tilbyde gode og sunde boliger – er der indeklimaproblemer?
3. En grundig og gennemgribende byggeteknisk undersøgelse vil give de svar, der mangler.
4. Hvad kan den byggetekniske undersøgelse bruges til?
5. Kan beboerne sige nej til renovering eller nedrivning?
6. Efter præsentationen og dialogen i aften, er I forhåbentlig klædt på til at stemme den 28. september

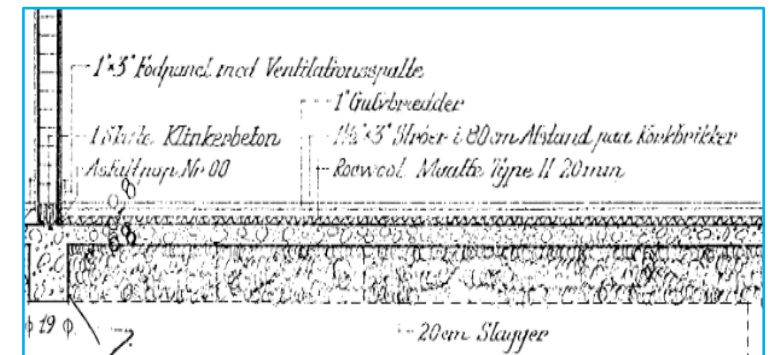
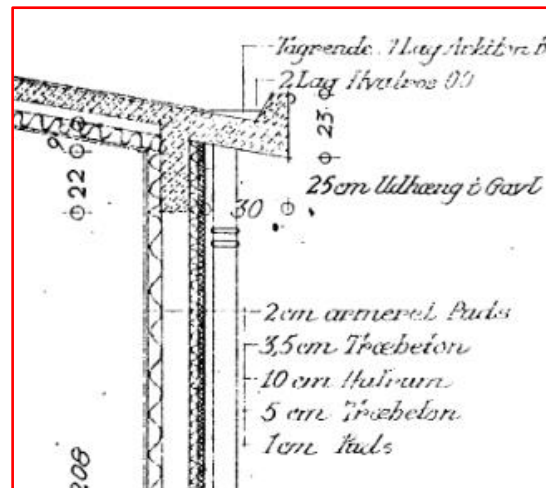
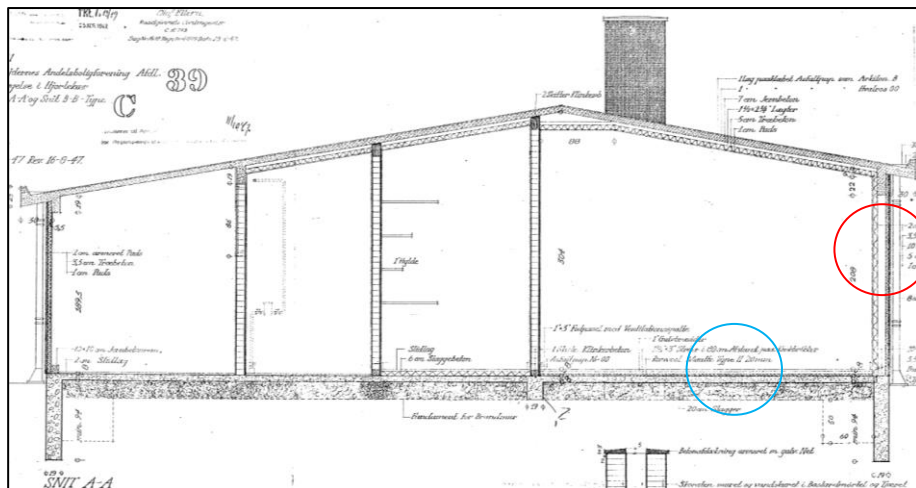


AFDELINGENS HISTORIE OG DE BYGGETEKNISKE
UDFORDRINGER I NUTIDEN
(RAPPORT FRA BJÆLKEVANGEN 91)

- AAB Afd. 39 spænder over Kærparken, Højløkken Vejporten og Bjælkevangen – 197 boliger
- Bebyggelsen er opført 1947-48 og tegnet af arkitekterne Jørgen Bo, Knud Hallberg og C.Th. Sørensen
- Elementhusene er et tidligt eksempel på præfabrikeret elementbyggeri – ikke en midlertidig bebyggelse!
- Bebyggelsen er bevaringsværdig (SAVE 3) *"Bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags."*

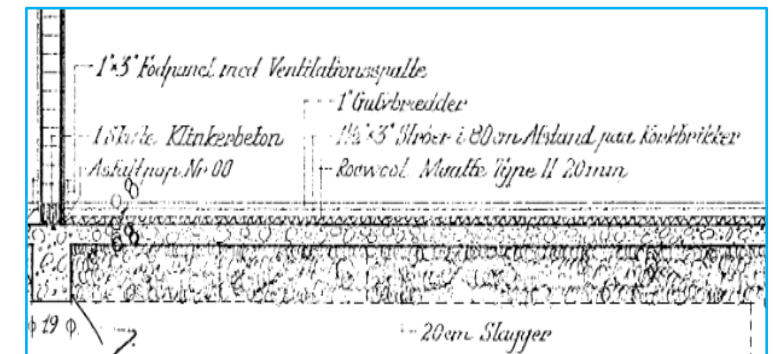
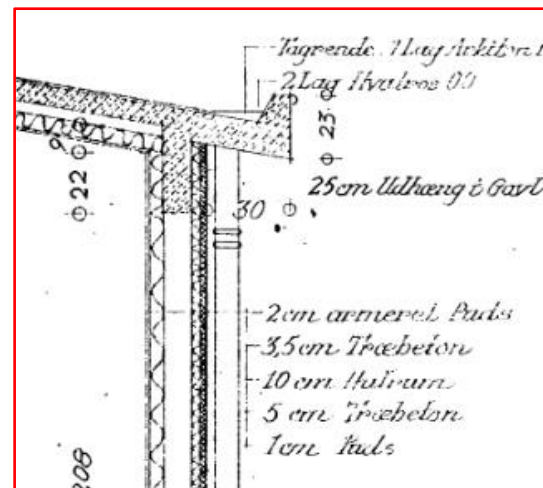
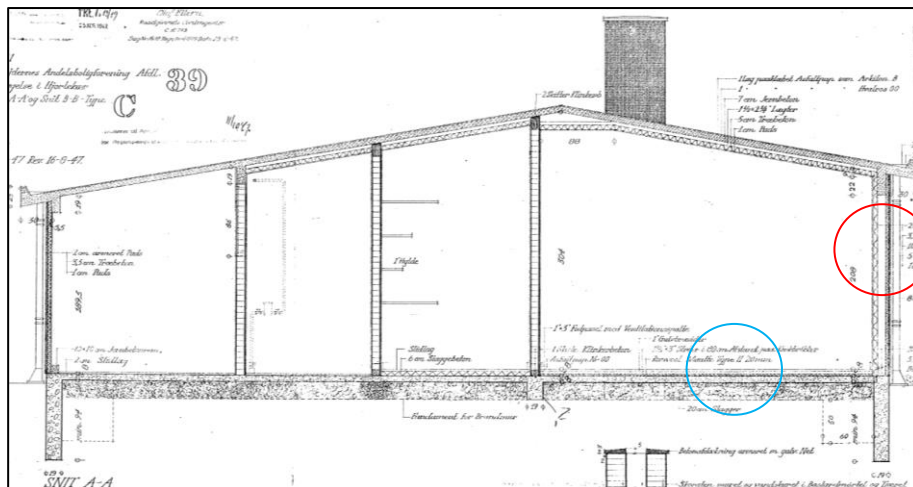


- Bebyggelsen blev opført med nye og uprøvede byggemetoder og materialesammensætninger
- Kolde hule ydervægge, næsten uisolerede gulvkonstruktioner, utætte fuger i facader m.v.
- Uddrag fra TI – Rapporten, Bjælkevungen 91:
 - I mange af husene er der udført indvendig efterisolering af ydervæggene.
 - Vandskade i nr. 91 opstod, fordi der trængte vand ind gennem utætte fuger i facaden.
 - Vandskaden forårsagede vækst af skimmelsvampe i de opfugtede konstruktioner.
 - Ved fjernelse af strøgulvene konstateredes blankt vand på del af klaplagsoversiden.
 - Utætte fuger i samlingerne mellem ydervægselementerne er tilbagevendende i bebyggelsen.



Konklusion i TI - rapporten:

- Beboerne har gennem årene gjort meget ved deres boliger = individuelle løsninger uden samlet overblik.
- Husenes terrændækskonstruktioner kan fra starten være udført forskelligt gennem bebyggelsen = intet samlet overblik. Erfaringsmæssigt kan slaggelag i terrændæk give problemer.
- Forskel på fugtforholdene i jorden under husene = tørt et sted og fugtigt et andet sted som kan forårsage opfugtning i konstruktioner med terrænkontakt og de gamle faskiner duer ikke = intet samlet overblik.
- Behov for klarhed omkring disse forhold i forbindelse med planlægning af vedligehold, både af rækkehuse, dobbelthuse og hele bebyggelsen.



AAB'S DISPOSITIONSFONDS BEVILLING TIL
FORUNDERSØGELSER – HVAD BETYDER DET OG
HVORFOR ER DET EN GOD IDÉ?

- Bebyggelsen har en alder og byggemetoder, der erfaringsmæssigt kan give indeklimamæssige- (radon, skimmelsvamp m.v.), byggetekniske- og driftsmæssige problemer.
- Der mangler et samlet overblik over afdelingens byggetekniske tilstand, dvs. der bør laves en byggeteknisk tilstandsrapport, der med fordel også kan bruges til langtidsplanerne.
- AAB's organisationsbestyrelse har i 2020 via dispositionsfonden, bevilliget 4 mio. kr. til forundersøgelser (rapport) og udarbejdelse af en helhedsplan.
- Det koster derfor ikke beboerne penge at få undersøgt afdelingens byggetekniske tilstand og få lavet en foreløbig helhedsplan.
- Hvis forundersøgelserne ikke resulterer i en byggesag, dækker dispositionsfonden de afholdte udgifter. Hvis der bliver en byggesag indarbejdes udgifterne i sagen.
- Med en tilstandsrapport og en foreløbig helhedsplan i hånden, kan afdelingen ansøge Landsbyggefonden om økonomisk støtte.



ØKONOMISK STØTTE TIL EN EVENTUEL RENOVERING AF AFD. 39 – LANDSBYGGGEFONDEN OG EN HELHEDSPLAN

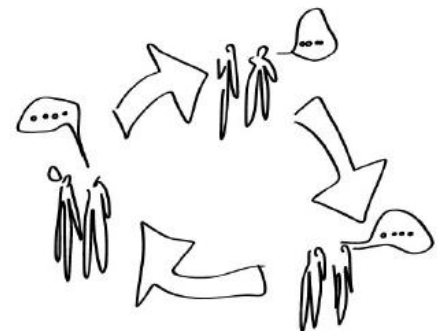
- Alle almene boligafdelinger i DK har mulighed for at ansøge LBF om økonomisk støtte til renoveringer.
- Det er lejernes egne penge, men "pengetanken" styres af Folketingets partier, der siden 1966 har bestemt, hvornår og hvordan pengene skal bruges via 4 årig boligaftale.
- LBF stiller krav før de overvejer støtte til et renoveringsprojekt bl.a. tilstandsrapport og helhedsplan.

Tilstandsrapporten – "rygraden" i en ansøgning

- Der lægges vægt på en grundig gennemgang af bygninger og udearealer.
- Særligt åbenbare byggetekniske problemer, som medfører svigt og hvor svigt har ført til skade på bygningerne mv.
- Almindelig ælde, slitage, manglende vedligeholdelse støttes ikke. At en bygningsdel ikke lever op til nutidige regler er ikke et svigt hvis bygningsdelen var lovlig på opførelsestidspunktet.
- Landsbyggefonden støtter ikke det, der kan løses ved almindeligt vedligehold. Fx nyt køkken eller badeværelse, udskiftning af installationer, vinduer, tag m.v.
- Undersøgelsesomfanget skal være repræsentativt (tilfældigt udvalgt og f.eks. i relation til klimapåvirkninger (sol, vind, regn mv.) - og udgør typisk 10 % af de relevante bygningsdele/bygninger

Helhedsplanen

- Det er en forudsætning for at opnå økonomisk støtte fra fonden, at der foreligger en helhedsplan for det pågældende boligområde.
- Helhedsplanen udarbejdes for at sikre en samlet langsigtet helhedsorienteret og fremtidssikret løsning af alle boligafdelingens eller boligområdets problemer. Både byggeteknisk, boligsocialt og økonomisk.
- Når der skal laves en helhedsplan, får I som beboere medindflydelse, og der bliver stemt om planens indhold m.v. længe før byggeriet eventuelt går i gang = der er "håndbremsen" undervejs – I bestemmer!



TIDSPLANEN OG DET VIDERE PROCESFORLØB VED TILBLIVELSE AF EN HELHEDSPLAN

Der går lang tid fra de første idéer om renovering, til boligafdelingen står færdig. Forløbet omkring helhedsplaner kan generelt deles op i fem faser:



1

FORELØBIG HELHEDSPLAN

En foreløbig helhedsplan er et slags idékatalog, hvor AAB informerer LBF om afdelingens udfordringer. Kataloget indeholder formålet med planen, udearealer, bygningerne, boligerne, det boligsociale, finansiering og forventet husleje.



4

PLANLÆGNING OG UDBUD

Når helhedsplanen er godkendt, skal projektet planlægges, tegnes og beregnes af tekniske rådgivere. Projektet udbydes til entreprenører, der afgiver pris og der laves aftale med en entreprenør om realisering af helhedsplanen.



2

BESIGTIGELSE AF LANDSBYGGEFONDEN

Når Landsbyggefonden har set boligafdelingen, giver de en tilbagemelding på, hvad fonden kan støtte, og hvornår der kan sættes penge af til boligafdelingen.



5

ENTREPRENØRER OG UDFØRELSEN

Cirka 1½-2 år efter godkendelsen af helhedsplanen går håndværkerne i gang. På det tidspunkt kender du planen og ved om du skal genhuses, hvor og hvor længe. Hvor lang tid renoveringen tager, afhænger af arbejds omfang.



3

FÆRDIG HELHEDSPLAN GODKENDES

Den endelige helhedsplan færdiggøres i et samarbejde mellem beboerne, rådgivere og AAB. Helhedsplan + økonomi skal godkendes af beboerne i boligafdelingen, i AAB's organisationsbestyrelse, kommunen og til sidst i Landsbyggefonden.



2 – 4 år

1 – 2 år

2 – 4 år

MØD OP OG STEM DEN 28. SEPTEMBER 2021

TAK FOR I AFTEN.....